LOI DEMESSINE
Z.R.R.
LOI DE FINANCE
ART.13
LOI N°98 1267
DU 30 12 98
LOI DEMESSINE

MIMIZAN

Les Jardins de L'Oyat

LAGRANGE Classic

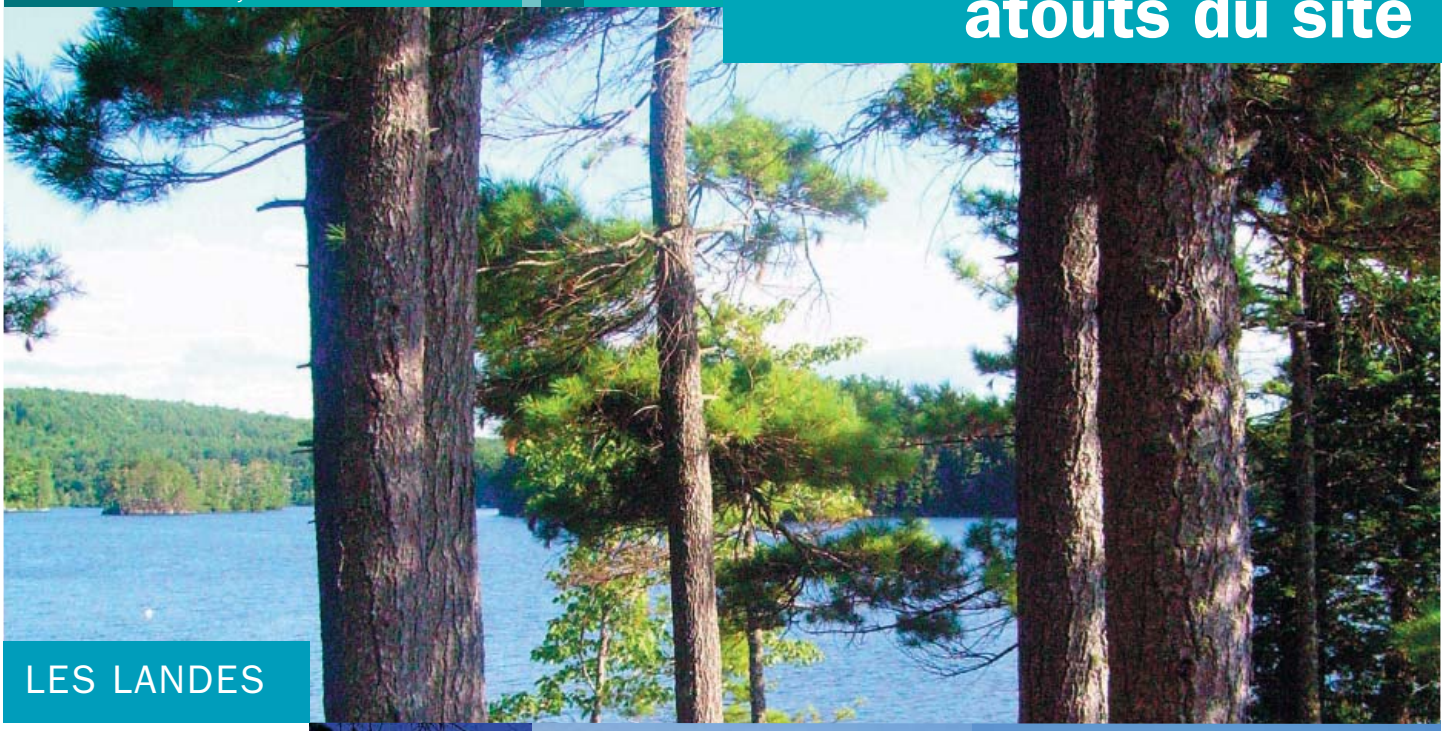
SACIF IMMOBILIER

caractéristiques

Résidence LES JARDINS DE L'OYAT

ADRESSE DE L'OPÉRATION	Avenue Maurice Martin - 40 200 Mimizan
PERMIS DE CONSTRUIRE	PC 4018405M1051
LOGEMENTS	66 logements T1 au T3 cab. Charges de copro : T1, T2 et T2 cab 11 € TTC / m² T3 10 € TTC / m² et T3 cab 9 € TTC / m² Taxe foncière : T1 = 6,97 €/ m², T2 = 6,68 €/ m², T2 cab = 6,37 €/ m², T3 = 5,57 €/ m², T3 cab = 5,50 €/ m², Rentabilité : voir packs
CALENDRIER	**JUILLET 2008**
GAIN FISCAL	**Dispositif «Loi Demessine» ZRR** Résidence avec services en Zone de Revitalisation Rurale. Réduction d'impôt égale à 25 % de l'acquisition plafonnée à 50 000 € (célibataire) ou 100 000 € (couple marié) Dispositif en vigueur jusqu'au 31/12/10 du C.G.I.
RÉSERVATION	5 % du prix de vente TTC, à l'ordre de Me LATOUR
GARANTIES	Assurance dommages - ouvrages dans le contrat de construction, Parfait achèvement, Biennale de bon fonctionnement, décennale.
PROMOTEUR	**SACIF** 29 bis Allée de Chartres - 33000 Bordeaux
COMMERCIALISATEUR	AXESS IMMO . COM Stéphanie Herbet Paris, Ile de France & Nice, Côte d'Azur Tél. : 06 99 47 01 69 - Fax : 04 93 830 101 Email : stephanie.herbet@axess-immo.com Skype : steph.axessfinances Site internet : www.axess-immo.com
GESTIONNAIRE	**Resitel** - 62/64 bd Pereire - 75017 PARIS RENSEIGNEMENTS et REDACTION BAUX :
NOTAIRE	**Me LATOUR** 25, rue Gambetta - 24000 PERIGUEUX
ARCHITECTE	**JL FAYE ARCHITECTE DPLG** 17 Rue Colbert - 33000 Bordeaux
REMBOURSEMENT TVA	**SACIF**

atouts du site



LES LANDES

Avec l'océan à perte de vue, la côte d'argent offre un spectacle brut et sauvage sur plus de 100 km de plages de sable fin. Riche d'une nature généreuse et variée, le département des Landes vous charmera par ses paysages, sa faune et sa flore. Du nord au sud, le pays des grands lacs landais, la côte Landes nature et la côte sud des Landes, le milieu naturel surprend par son immensité.

Pour s'oxygéner et profiter au mieux des bienfaits de l'océan, de nombreuses activités s'offrent à vous et environ 200 km de pistes cyclables relient les stations balnéaires. Du nord au sud, de nombreuses boucles sillonnent la forêt landaise vers les villages de l'intérieur.

A voir

> Abbaye de Mimizan, monument historique depuis 1986
> Etangs et réserve naturelle de Maillouyre
> Arènes de Dax (moins d'1 heure de route)

Des verts coteaux de l'Armagnac jusqu'à la mer, les Landes constituent un terrain de jeu rêvé pour pratiquer de nombreuses activités. La Chalosse, le Tursan, le Bas Armagnac, aux noms évocateurs composent l'arrière pays landais. Région de haute tradition gastronomique, ces terroirs garantissent la qualité de leurs produits agricoles et la saveur de leurs mets.

atouts du site

MIMIZAN

A mi-chemin entre le Bassin d'Arcachon et le Pays Basque, entre les plages de sable fin et la luxuriante forêt de pins, Mimizan-plage fait face à l'immensité de l'Océan. Conviviale, la station balnéaire est animée par ses restaurants, bars et commerces qui jalonnent les ruelles.

Activités

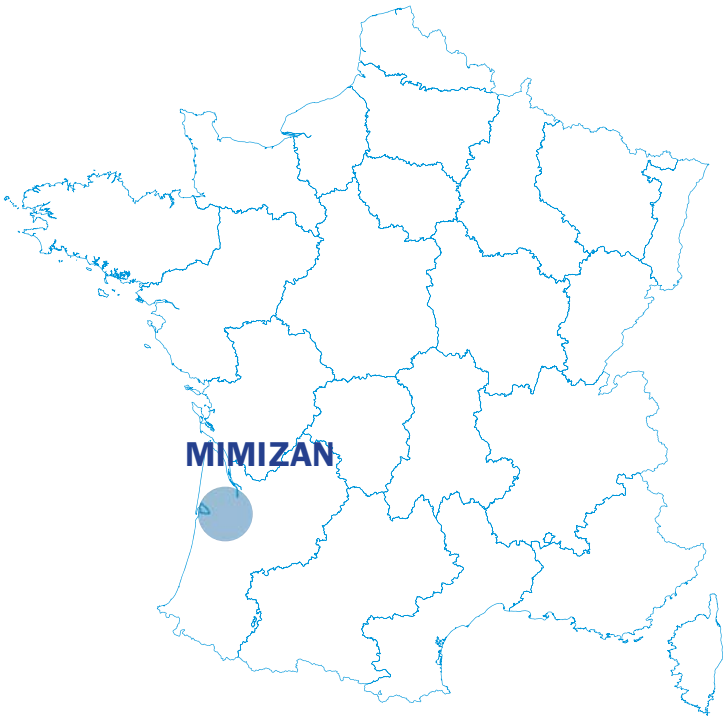
Pour varier plaisirs et loisirs, au programme: détente, sports nautiques ou de plein air feront la joie de toute la famille.
Et, pour les adeptes des sports de glisse, les longues plages où déferlent les rouleaux de l'Atlantique, réjouiront petits et grands.
Dans la Cité du Bois, chemins équestres, pistes cyclables et sentiers pédestres sont autant de moyens de découvrir l'univers de la plus grande forêt cultivée d'Europe.

- VTT
- Equitation
- Golf
- Randonnée
- Sports nautiques
- Tennis
- Tir à l'arc
- Parachutisme
- Pêche…

A découvrir

- Le clocher-porche, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2000
- La promenade fleurie : un havre floral situé dans une anse du lac de Mimizan
- La Maison du Pin : découverte des produits fabriqués à partir du pin maritime
- La Cité du Bois

situation



Les accès

Par route

> Prendre l'A630 sortie 15, continuer sur l'A63 puis la N10 sortie 16, passage à proximité de Labouheyre, prendre la D626 et entrer dans Mimizan direction Mimizan- Plage.

Les voies routières existantes permettent un accès rapide (moins de 20 mn) au réseau autoroutier européen via l'autoroute Bordeaux-Bayonne.

Par train

> Liaisons quotidiennes vers les gares de Bordeaux (à 1 heure de Mimizan-Plage), Labouheyre (20 mn) et Morcenx (30 mn).

Par avion

> A 1 H30 des aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Biarritz.
Liaison quotidienne Londres Luton – Bordeaux (120 km de Mimizan) assurée par la compagnie Easyjet et liaisons quotidiennes avec la compagnie British Airways pour les vols Londres Gatwick – Bordeaux et Dublin-Bordeaux.
La compagnie Ryanair propose des vols au départ de Londres et Dublin, à destination de Biarritz.

situation

Intégration au site

Les jardins de l'Oyat ***

situation

Intégration au site

Les jardins de l'Oyat ***

la résidence

LES JARDINS DE L'OYAT ***

- À 50 m de la plage
- Résidence 3* de 66 appartements
- Proximité immédiate des commerces
- Piscine
- Salle de remise en forme
- Espace petit déjeuner
- Local à vélo

la résidence

ESPRIT DÉCO

Quelques tendances déco
que vous aurez plaisir à retrouver
au travers de la "ligne Lagrange"

Résidence de Tourisme ***
« LES JARDINS DE L'OYAT »

Avenue Maurice Martin
40200 MIMIZAN - PLAGE

NOTICE DESCRIPTIVE

Création de 72 Logements

MAITRE D'OUVRAGE :

SCI DES GRANDS ESPACES
29 BIS ALLEES DE CHARTRES
33000 BORDEAUX

***(Application de l'article 18 du décret n° 67.1166 du 22/12/67 arrêté du 10 Mai 1968 - J.O du 29 Juin 1968 - Equipement et Logement*)**

1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
Le projet est composé de 4 bâtiments (confère plan de masse général) :	
1) Le bâtiment « B »	Ce bâtiment existant est prévu pour être restructuré et rénové.
2) Les bâtiments « A, C et D »	Ces bâtiments sont à créer.
1.1a – <u>Infrastructure Bâtiment B :</u>	Existante.
1.1b – <u>Infrastructure Bâtiments A, C, D :</u>	
- 1.1.1. Fouilles	Fouilles en rigoles, stockage pour remblaiement, évacuation des excédents à la décharge publique.
- 1.1.2 Fondations	Fondations de type BA par semelles filantes. Section, dosage, armature, suivant étude B.A et recommandations de l'étude de sol.
- 1.1.3. Dallage rez-de-chaussée	Dallage en béton armé, épaisseur de 12 cm mini ou dalle béton de 20 cm armé d'un treillis soudé suivant étude B.A et recommandations de l'étude de sol.
1.2a - <u>Murs et ossature Bâtiment B :</u>	Existante. Réfection des supports extérieurs en place, toutes façades, afin de permettre une remise en peinture générale dite extérieure. Le doublage des murs de façades est constitué en panneaux préfabriqués type PLACOMUR, TH 35 ou Calibel 10 + 80 ou similaire composés de 80 mm d'épaisseur de polystyrène et une plaque de plâtre de 10 mm. L'ensemble selon étude thermique. Aucun doublage en sous-sol / parkings.
1.2b - <u>Murs et ossature Bâtiments A, C, D :</u>	
- 1.2.1. Murs de sous sols	
1.2.1.1. Murs périphériques	Libages en maçonnerie, réalisés en agglomérés de ciment de 20 x 20 x 50 hourdés au mortier bâtard y compris toutes sujétions de chaînages, raidisseurs et/ou béton banché coulé en place.
1.2.1.2. Murs de refends	Dito 1.2.1.1. mais réalisés en agglomérés pleins allégés ou béton banché.
- 1.2.2. Murs de façades	Murs en aggloméré de ciment de 20 x 20 x 50 hourdées au mortier bâtard y compris toutes sujétions de linteaux, chaînages, raidisseurs, allèges, trumeaux, encadrement des baies – et/ou – parements béton préfabriqués. Traitement des murs des façades bâtiments par enduit projeté hydrofuge finition gratté (maçonnerie traditionnelle) et/ou peintures dites extérieures (béton préfabriqué) : coloris au choix de l'Architecte (tons pastels). Le doublage des murs de façades est constitué en panneaux préfabriqués type PLACOMUR, TH 35 ou Calibel 10 + 80 ou similaire composés de 80 mm d'épaisseur de polystyrène et une plaque de plâtre de 10 mm. L'ensemble selon étude thermique. Aucun doublage en sous-sol / parkings.
- 1.2.3. Murs pignons	Idem § 1.2.2.
- 1.2.4. Murs mitoyens avec propriétés voisines	Béton banché peint et/ou maçonnerie traditionnelle finition enduit mono couche coloris au choix de l'architecte.

- 1.2.5. Murs extérieurs : soutènement	Béton banché peint et/ou maçonnerie traditionnelle finition enduit mono couche coloris au choix de l'architecte.
-1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	Murs en agglomérés de ciment pleins allégés de 20x20x40 hourdés au mortier bâtard et/ou murs en béton banchés épaisseur 18 cm, y compris toutes sujétions de chaînages et raidisseurs : finition enduit finement lissé pour parties vues prêt à recevoir une peinture et/ou projection.
- 1.2.7. Murs mitoyens	Béton banché peint et/ou maçonnerie traditionnelle enduite finition
1.3a – <u>Planchers Bâtiment B :</u>	Dalles pleines béton existantes conservées en l'état. ; après enlèvement des revêtements en place. Ragréage des zones le nécessitant après démolitions.
1.3b – <u>Planchers Bâtiments A, C, D :</u>	
- 1.3.1. Planchers sur étage courant	Dalle pleine coulée sur pré-dalle : l'ensemble en béton, épaisseur suivant étude béton armé. Finition de la surface : renvoi au § 2.1.
- 1.3.2. Planchers terrasse au-dessus sous-sol uniquement.	Dalle pleine coulée sur pré-dalle : l'ensemble en béton, épaisseur suivant étude béton armé. Ensemble prêt à recevoir une étanchéité multicouche + protections au choix de l'architecte.
-1.3.3. Planchers sur locaux techniques, entrées, circulations.	Idem § 1.2.2.
-1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.	Néant.
1.4a - <u>Cloisons de distribution Bâtiment B :</u>	
-1.4.1. Toutes pièces.	En dehors des cloisons existantes conservées, pour les cloisons créées : cloisons sèche type PLACOSTIL (ossature métallique + 1 feuille de plâtre 13 mm sur chaque face) ou similaire, épaisseur 72 mm. Isolation par laine minérale 45 mm semi-rigide des pièces de nuit.
-1.4.2.Sur communs	En dehors des cloisons et/ou murs existants conservés : cloisons SAD type PLACOSTIL épaisseur mini 160mm.
-1.4.3.Entre logements	En dehors des cloisons existantes conservées : cloisons SAD type PLACOSTIL épaisseur mini 180mm.
1.4b - <u>Cloisons de distribution Bâtiments A, C, D :</u>	
-1.4.1. Entre pièces principales	Cloison sèche type PLACOSTIL (ossature métallique + 1 feuille de plâtre 13 mm sur chaque face) ou similaire, épaisseur 72 mm.
-1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service	Cloison sèche type PLACOSTIL (ossature métallique + 1 feuille de plâtre 13 mm sur chaque face) ou similaire, épaisseur 72 mm. Cloison sèche type PLACOSTIL (ossature métallique + 1 feuille de plâtre 13 mm sur chaque face) ou similaire, épaisseur 72 mm. Isolation par laine minérale 45 mm semi-rigide des pièces

	de nuit.
-1.4.3.Sur communs	Cloisons SAD type PLACOSTIL épaisseur mini 160mm.
-1.4.4.Entre logements	Cloisons SAD type PLACOSTIL épaisseur mini 180mm.
-1.4.5. Sous-sol Parkings	Néant.
1.6 - <u>Conduits de fumée et de ventilation bâtiments A, B, C, D :</u>	
-1.6.1. Conduits de désenfumage pour Bâtiment B	Les gaines sont indiquées sur le plan de l'Architecte.
-1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'ensemble, ventilation des appartements des bâtiments A, B, C, D	Ventilation mécanique contrôlée, hygroréglable type B, avec prises d'entrée d'air frais incorporées dans les menuiseries extérieures, et bouches d'extraction situées dans les pièces humides (débits suivant législation en vigueur).
- 1.6.3. Conduits d'air frais	Equipements de marque ALDES ou similaire.
- 1.6.4. Conduits de fumée chaufferie	Cours anglaises pour ventilation sous-sol.
- 1.6.5. Ventilation haute de chaufferie	Néant.
1.7 - <u>Chutes et grosses canalisations bâtiments A, B, C, D :</u>	Néant.
- 1.7.1. Chutes d'eau pluviales	Canalisations en PVC pour sous-sol / parkings en récupération des EP terrasses et façades au-dessus du sous-sol. Canalisations adaptées enterrées pour retenues des EP avant rejet au réseau public.
- 1.7.2. Chute EV/EU	Canalisations en PVC (pour l'évacuation des appareils).
- 1.7.3. Canalisations en dallage	Canalisation en PVC sous dallage.
- 1.7.4. Branchement aux égouts	Canalisations en PVC, tracé suivant étude VRD.
1.8a – <u>Toiture bâtiment B :</u>	Toiture terrasse existante remaniée : isolation adaptée + étanchéité multicouches + dalles de cailloux lavés sur plot ou caillebotis en bois reconstitué.
1.8b – <u>Toitures bâtiments A, C, D :</u>	
- 1.8.1. Charpente - Couverture et accessoires	Charpente réalisée en fermettes industrialisées et/ou fermes, pannes et chevrons traditionnels tous bâtiments. Les bois employés seront traités fongicide et insecticide, en usine : les bois extérieurs bénéficient d'un traitement classe IV et les bois intérieurs d'un traitement classe II. Pentes confère plan architecte. Couverture par tuiles type Romanes de chez TBF ou à l'identique. Les règles particulières de conception et de mise en œuvre des charpentes bois seront celles déterminées dans les DTU en vigueur, notamment en ce qui concerne tous les accessoires de fixation, de contreventement. Solins zinc partout où nécessaire en couverture.
- 1.8.2. Etanchéité et accessoires	Etanchéité multicouche compris isolation adaptée sur terrasse extérieure pour partielle couverture bâtiments concernés. Concerne la totalité des terrasses surplombant le parking

	couvert. : étanchéité multicouche renforcée, finition par apport d'une couche végétale drainée et/ou dalles de cailloux lavés sur plots et/ou caillebotis en bois reconstitué selon choix de l'architecte.
- 1.8.3.Souches de cheminées, ventilation, et conduits divers	Ventilations hautes du parking en sous-sol.
-1.8.4.Gouttières – Descentes EP- chéneaux	Concerne les façades logements : chéneaux périmé triques sur moulures pré-fabriquées + descentes : coloris au choix de l'architecte.

2 – LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENT

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
2.1 - <u>Sols et plinthes Bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales.	Plancher bois flottant toutes pièces concernées et toutes surfaces de chez ALSAFLOOR ou à l'identique. Plinthes en sapin blanc du nord finition laque satinée. Pour l'ensemble ci-avant, coloris aux choix de l'architecte.
- 2.1.2. Sols et plinthes des pièces humides.	Plancher bois flottant toutes pièces concernées et toutes surfaces de chez ALSAFLOOR spécial pièces humides ou à l'identique. Plinthes sapin blanc du nord finition laque satinée. Plinthes bois remplacées par faïence murale pour partie dans salles de bains.
- 2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements	Idem § 2.1.1
- 2.1.4. Sols des balcons - loggias (non étanches) - Terrasses	<u>A rez-de-chaussée :</u> dalles de cailloux lavés et/ou caillebotis bois, en bois reconstitué, au-dessus du sous-sol. Autres : terre végétale + gazon. <u>Aux étages</u> : dalles de cailloux lavés et/ou caillebotis bois, en bois reconstitué, au-dessus des logements compris isolation adaptée + étanchéité multicouche. Autres : caillebotis bois.
2.2 - <u>Revêtements muraux (autres que enduit, peinture, papier-peint et tenture) pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.2.1. Revêtements muraux des pièces humides ou de services	Faïence 20 x 20 avec frise périmétrique 1 carreau sur deux de couleur : coloris au choix de l'architecte. Pour salles de bains : h = 2.10m pour entourage baignoire et/ou douche : l'ensemble à régner avec dessus de l'huisserie de porte. Pour kitchenettes : crédence bois stratifiée ou faïence sur h = 0,60 m.
- 2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces	Néant.
2.3. <u>Plafonds pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.3.1. Plafond des pièces intérieures	Béton armé et enduit pelliculaire tous niveaux. Faux plafonds plâtre rampants et/ou droits sous charpente bois au dernier niveau.
- 2.3.2. Plafond des séchoirs	. Néant.
- 2.3.3. Plafond des loggias	Pour balcons et/ou loggias sur logements et/ou charpente/couverture : faux plafonds à lames PVC et/ou lames métalliques pré-laquées et/ou lames bois laquées et/ou panneaux bois CTBH calepinés peints : positionnement et coloris aux choix de l'architecte.
- 2.3.4. Sous-face des coursives	Faux plafonds à lames PVC et/ou lames métalliques pré-laquées et/ou lames bois laquées et/ou panneaux bois CTBH calepinés peints coloris aux choix de l'architecte.

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
2.4 - <u>Menuiseries extérieures pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales	Menuiserie aluminium RAL 9010 et / ou PVC blanc avec entrées d'air. Vitrage isolant faiblement émissif 4/16/4 clair. Avis techniques du C.S.T.B. et sur avis favorable du Bureau de Contrôle. Quincaillerie : poignées pré-laquées dito finition menuiseries extérieures. Les menuiseries prévues assureront une étanchéité améliorée à l'air et à l'eau de la classe A3, E2, V2. Elles seront en conformité avec la réglementation acoustique et le classement des voies.
- 2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service	Idem 2.4.1.
2.5 - <u>Fermetures extérieures et occultations, protection anti-solaire pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.5.1. Pièces principales	Volets roulants PVC à commande manuelle.
- 2.5.2. Pièces de service	idem 2.5.1.
2.6 - <u>Menuiseries intérieures pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.6.1. Huisseries et bâtis	Huisseries métalliques et/ou bois pour portes d'accès à chaque appartement
- 2.6.2. Portes intérieures	Huisseries métalliques et/ou bois. Portes isoplanes post-formées droite épaisseur 40 mm à âme alvéolaire : - Serrure bec de cane pour passage simple (cuisine, séjour, dégagement). - Serrure bec de cane à condamnation pour WC et salle de bains, (dé condamnation possible de l'extérieur). - Serrure avec clé et pêne dormant ½ tour pour les chambres. - Dimensions des portes suivant plans et réglementations handicapées. Béquilles, butées d'arrêt de porte en sol ou en plinthe : forme et coloris au choix de l'architecte.
- 2.6.3. Impostes et menuiseries	Néant.
- 2.6.4. Portes palières	Bâti métallique et ou bois à sceller ou bâti à cheviller (tubulaire ou avec arrêt de doublage) avec clés de sûreté avec serrure 3 points. Porte post-formée finition bois peint et/ou acier pré-laqué et/ou aluminium pré-laqué : coloris au choix de l'architecte. Joint souple périphérique. Coupe feu 1/2h.

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
- 2.6.5. Portes de placards	Façades coulissantes en panneau mélaminé, ensemble toute hauteur sol / plafond. Inférieur à 0,60 mètre de large : porte de placard ouvrant à la française montée sur pivot, réalisée en panneau mélaminé. Pour l'ensemble coloris au choix de l'architecte.
- 2.6.6. Portes de locaux de rangement	Porte métallique simples ou portes bois à âmes pleines : au choix de l'architecte.
2.6.7. Moulures et habillages	Néant.
2.7 - <u>Serrurerie et Garde-corps pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.7.1. Garde-corps et barres d'appui	Ensemble bois peint et/ou aluminium pré-laqué. Coloris au choix de l'Architecte.
- 2.7.2. Grilles de protection des baies	Néant.
- 2.7.3. Ouvrages divers	Portail métallique électro-zingué et ajouré pour accès des véhicules au sous-sol / parkings. Ensemble motorisé avec télécommande et/ou digicode.
2.8 - <u>Peinture, Papiers, Tentures pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.8.1. Peintures extérieures et vernies	Néant.
- 2.8.1.1. sur Menuiseries	Néant.
- 2.8.1.2. sur Fermetures	Néant.
- 2.8.1.3. sur Serrurerie	Néant.
- 2.8.1.4. Habillages divers, plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons ou passage couvert.	Bacs pré-laqués horizontaux en sous face passages couverts bâtiment côté rue : accès rue centrale et accès sous-sol. Sous faces et tranches balcons : peinture micro-poreuse, coloris au choix de l'Architecte. Protection béton basse des remontées d'étanchéité en murs : peinture micro-poreuse, coloris au choix de l'Architecte.
- 2.8.2. Peintures intérieures	
- 2.8.2.1. sur Menuiserie bois	2 couches laque glycérophtalique satinée.
- 2.8.2.2. sur Murs / cloisons	2 couches de laque glycérophtalique pour murs s.bains, et WC tous niveaux et tous bâtiments : coloris blanc Projection gouttelette grains fins et/ou 2 couche de laque glycérophtalique pour autres pièces tous niveaux et tous bâtiments : teintes au choix de l'Architecte.
- 2.8.2.3. sur Plafonds.	Projection gouttelette grains fins et/ou 2 couches de laque glycérophtalique velours plafonds toutes pièces logements et communs, tous niveaux et tous bâtiments : teintes au choix de l'Architecte.
-2.8.2.4. sur Canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers	Sur toutes les canalisations apparentes de plomberie alimentation et vidange, une couche d'impression d'accrochage et 2 couches de peinture glycérophtalique finition satinée : teintes au choix de l'Architecte et du Maître de l'Ouvrage.

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
2.9 - <u>Equipements intérieurs bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 2.9.1. Equipements ménagers	
- 2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie	**<u>Confère mobilier cuisine + s.bains</u>**
- 2.9.1.2. Appareils et mobiliers	**<u>Pour Mobilier de cuisine</u>** : ensemble stratifié meubles bas et meubles hauts, crédence stratifiée et/ou aluminium teinte naturelle et/ou faïencée avec frise intermédiaire : coloris aux choix de l'architecte. ∞ Longueur suivant plan de principe architectural comprenant : 1 meuble haut avec porte relevante ou ouvrante à la française, 1 meuble haut pour micro ondes, 1 meuble haut avec 1 porte ouvrante à la française + 2 étagères, 1 meuble bas sous évier avec 1 porte ouvrante à la française. ∞ 1 évier simple bac avec égouttoir finition inox. ∞ 1 robinet mitigeur finition inox. ∞ 1 plaque de cuisson 4 feux électriques suivant le type de logement. ∞ 1 hotte aspirante à charbon. ∞ 1 lave vaisselle 12 couverts. ∞ 1 four à micro ondes / grill : positionnement adapté en fonction du type de logement. **<u>Pour salles de bains</u>** : ∞ Plan vasque encastré dans meuble mélaminé : mobilier usiné avec porte basse + étagère : configuration et coloris au choix de l'architecte. ∞ Compris bandeau lumineux, miroir (h =plan de travail – sous face bandeau lumineux), façade de baignoire. ∞ Pare douche translucide fixe et/ou mobile.
- 2.9.1.3. Evacuation des déchets	Néant.
- 2.9.1.4. Armoire sèche-linge	Néant. (A noter que les sèches linges à sortie directe sont prohibés, et que seuls les appareils dits "à condensation" sont utilisables directement dans les locaux).
- 2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie	
-2.9.2.1. Distribution d'eau froide	Réalisée en tube cuivre ou PER.
-2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage	Néant.
- 2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle	Par ballon d'eau chaude marque ATLANTIC ou similaire, capacité : 200 L pour petits logements et 300 L pour grands logements. Emplacement suivant plans architecte. Eau chaude sur évier, baignoire, vasque.

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
-2.9.2.4. Evacuations	Canalisation PVC.
-2.9.2.5. Distribution de gaz	Néant : Pas de gaz dans les logements.
-2.9.2.6. Branchements en attente	Lave-vaisselle : alimentation et évacuation sous plan cuisine.
-2.9.2.7. Appareils sanitaires	Salles de bains : Baignoire 160x70 ou 170x70 et/ou bac à douche suivant plans architecte. Vasque encastrée sur plan.
-2.9.2.8. Robinetterie :	Baignoire ou douche : Robinetterie mitigeur avec inverseur bain douche et flexible pour douchette. Vasque : Robinetterie mitigeur
-2.9.2.9. Accessoires divers	Alimentation EF-MAL et LV - Robinet raccord au nez.
- 2.9.3. Equipements électriques	
-2.9.3.1. Type d'installation	Conforme aux règles et DTU en vigueur avec tableau de répartition et coupe-circuit. Installation encastrée, appareillage ARNOULD Série ESPACE ou équivalent.
-2.9.3.2.Puissance à desservir	De 6 à 12 KWA suivant usages et équipements individuels.
-2.9.3.3. Equipement de chaque pièce	Appareillage : conforme aux normes, règles et DTU en vigueur.
-2.9.3.4. Sonnerie de porte d'entrée	Portier / Interphone pour bâtiment sur rue. Carillon pour bâtiment arrière.
- 2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations	
-2.9.4.1. Type d'installation	Chauffage : radian dans séjour – convecteurs dans autres pièces. Chauffage individuel électrique.
-2.9.4.2. Températures garanties	Pour -5 degrés extérieur + 19 degrés C dans pièces principales et cuisine + 20 degrés C dans salle de bains.
-2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur.	Pour séjour : panneaux radians de chez Atlantic ou équivalent. Pour autres pièces : convecteurs électriques à sortie frontale et thermostat électronique type Thermor, Atlantic ou équivalent.
- 2.9.4.4. Conduits de fumée	Néant.
-2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation	Voir paragraphe 1.6.
-2.9.4.6. Conduits et prise d'air frais	Bouche d'entrée d'air neuf par les menuiseries extérieures des pièces sèches.

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
- 2.9.5. Equipements intérieurs des placards et rangements	
- 2.9.5.1. Placards	Inférieurs à 0,60 m : néant. Supérieurs à 0.60 m et inférieur à 1.00 m de large : 3 étagères. Supérieur à 1.00 m de large : 1 étagère + penderie.
- 2.9.5.2. Pièces de rangements	Néant.
- 2.9.6. Equipements de télécommunications	
- 2.9.6.1. T.V. - Radio	Conforme à la norme.
- 2.9.6.2. Téléphone	Conforme à la norme.
-2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble	Par digicode ou par clés au choix de l'architecte.
- 2.9.7. Autres équipements	Néant

3 - ANNEXES PRIVATIVES

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
3.1 - <u>Caves - Celliers – Greniers pour bâtiments A, B, C et D :</u>	Néant
3.2 - <u>Parkings couverts pour bâtiments A, B, C et D :</u>	Parkings en sous-sol.
- 3.2.1. Murs ou cloisons	Murs en maçonnerie d'agglomérés creux 20X20X50 ou 15x20x50 identiques à la construction, rejointoyés côté intérieur et/ou murs banchés. L'ensemble laissé brut.
- 3.2.2. Plafond	Sous face plancher haut en béton (sous face de pré-dalles) et poutres béton : l'ensemble laissé brut.
- 3.2.3. Sols	Dallage béton armé finition anti-poussière.
- 3.2.4. Porte d'accès	Portail métallique ouvrant à la française à barreaudage vertical finition électro-zingué : faisant office d'entrée d'air naturelle. Manœuvre électrique par télécommande et ou digicode.
- 3.2.5. Ventilation naturelle	Ventilation basse : à travers le portail d'entrée pour parkings en sous-sol. Ventilation haute : sorties en toitures terrasses avec protection contre la pluie en nombre conforme à la réglementation.
- 3.2.6. Equipement électrique	Conforme aux normes, règles et DTU en vigueur. Eclairage par hublots posés en appliques ou plafonds.
- 3.2.7. Délimitation au sol	Numérotation au sol. Délimitation par bandes de peinture blanche. Sigles « handicapés » sur places adaptées.
3.3 -Pa<u>rkings extérieurs :</u>	
- 3.3.1. Sols	Dalle béton peigné et/ou bitume au choix de l'architecte.
- 3.3.2. Délimitation au sol	Numérotation au sol.
- 3.3.2. Système de repérage	Numérotation au sol. Délimitation par bandes de peinture blanche. Sigles « handicapés » sur places adaptées.
- 3.4.4. Système condamnant l'accès	Néant.

4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
4.1 - Hall d'entrée d'immeuble pour bâtiments A, B, C et D :	
- 4.1.1. Sols	Carrelage pour circulations hors escaliers vers étages ou sous-sol.
- 4.1.2. Parois	Projection gouttelette grain fin et/ou peinture satinée à 2 couches.
- 4.1.3. Plafonds	Laque velours et/ou projection gouttelette grain fin.
- 4.1.4. Eléments de décoration	Néant
- 4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.	Digicode et/ou clés au choix de l'architecte.
- 4.1.6. Boite aux lettres	1 boîte aux lettres pour le gestionnaire.
- 4.1.7. Tableau d'affichage	Néant
- 4.1.8. Chauffage	Néant.
- 4.1.9. Electricité	Appliques plâtre commandées par radar d'allumage.
4.2. Circulations étages et escaliers communs pour bâtiments A, B, C et D :	
- 4.2.1. Sols	Vinyle type grand passage pour sol, marches et contre marches avec plinthes assorties et/ou moquette grand passage avec nez de marches adaptés et plinthes bois peintes. En coursives extérieure carrelage au choix de l'architecte.
- 4.2.2. Murs	Projection gouttelette grain fin et/ou peinture satinée à 2 couches.
- 4.2.3. Plafonds et sous faces escaliers	Plafonds : peinture satinée à 2 couches et/ou projection gouttelette grain fin. Sous face et limons escaliers des logements : peinture satinée à 2 couches et/ou projection gouttelette grain fin. Escaliers vers sous-sol : béton laissé brut
- 4.2.4. Eléments de décorations	Néant
- 4.2.5. Chauffage	Néant
- 4.2.6. Portes	Néant
- 4.2.7. Equipements électriques	Points lumineux en plafonds ou en appliques, commandes par minuterie et détecteur de présence. Nombre et implantation suivant calepinage et plan électrique : pour l'ensemble au choix de l'architecte. Voir paragraphe 3.1.
4.3. Circulation du sous sol :	Béton laissé brut.
4.4. Cages d'escaliers :	Des logements : peinture satinée à 2 couches et/ou projection gouttelette grain fin. Du sous-sol : béton laissé brut.
4.5. Locaux communs divers :	Béton brut.

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
4.6. <u>Locaux sociaux :</u>	Néant
4.7 - <u>Locaux Techniques pour bâtiments A, B, C et D :</u>	
- 4.7.1. Local de réception des ordures ménagères.	Local de stockage des containers. Sols : dalle béton armé taloché fin. Murs : béton brut.
- 4.7.2. Chaufferie	Néant
- 4.7.3. Sous station de chauffage	Néant
- 4.7.4. Local sur presseur	Néant
- 4.7.5. Locaux transformateurs EDF	Implanté en sous-sol côté accès rue Brémontier.
- 4.7.6. Local machinerie d'ascenseur	Sol / murs : béton brut
- 4.7.7. Local ventilation mécanique	Néant.
- 4.7.8. Local vélos	Sol / murs : béton brut
4.8 – <u>Conciergerie :</u>	Salle d'accueil commune à l'ensemble de la résidence avec coin petits déjeuners et sanitaires attenants. Compris bureau administratif, cabines téléphoniques et locales de rangements. Pour l'ensemble : - Sols : carrelage ou vinyle en lés et/ou dalles au choix de l'architecte. - Murs : peinture satinée et/ou projection gouttelette coloris au choix de l'architecte. - Plafonds : peinture mat velours et/ou projection gouttelette.

5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
5.1 – Ascenseur bâtiment B :	Installation existante révisée conforme aux normes pour handicapés.
5.2 - Chauffage eau chaude :	Néant.
5.3 – Télécommunications :	
- 5.3.1. Téléphone	Raccordement au réseau public de France Télécom Pré-câblage
- 5.3.2. Antennes T.V et radio	Raccordement aux chaînes traditionnelles par râteau et paraboles adaptées.
5.4 - Réception et stockage des ordures ménagères :	Le stockage des ordures ménagères est collectif se fera dans des poubelles de modèles agréés par le service des ordures ménagères de la ville de Mimizan – Plage : confère plan de principe architectural et mise en place par le syndic.
5.4 - Ventilation mécanique des locaux :	
5.6 - Alimentation en eau :	Naturelle.
- 5.6.1. Comptage général	
- 5.6.2. Sur presseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau	Arrivée d'eau directe dans chaque logement et en conformité avec les services de la communauté de commune.
- 5.6.3. Colonnes montantes	Néant.
- 5.6.3. Branchements particuliers	Comptages implantés dans gaines techniques des circulations communes.
5.7 - Alimentation en gaz :	Néant.
5.8 - Alimentation en électricité :	
- 5.8.1. Comptages des services généraux	Comptages implantés dans gaines techniques des circulations communes.
- 5.8.2. Colonnes montantes	Implantées en gaines techniques des circulations communes
- 5.8.3. Branchement et comptages particuliers	Compteur individuel électronique situé sur le tableau abonné, à l'entrée de chaque logement.

6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

DESIGNATION	*INDICATIONS A DONNER*
6.1 - <u>Voirie et Parkings :</u>	
- 6.1.1. Voirie d'accès	Voie d'accès générale desservant les parkings extérieurs et intérieurs : finition enrobé coloris noir.
- 6.1.2. Trottoirs - Localisation	Néant.
- 6.1.3. Parkings visiteurs	Néant
6.2 - <u>Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes et cours :</u>	Les accès aux entrées des logements (bâtiments sur rue et arrière) et communs : finition béton balayé. Escalier extérieur vers sous-sol : finition béton brut.
6.3 - <u>Espaces verts :</u>	
- 6.3.1. Aires de repos	Néant
- 6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs	Les espaces verts seront traités conformément aux plans de l'Architecte. Les diverses essences des arbres, arbustes et plantes tapissantes et massifs, seront définies, en accord avec le Maître de l'Ouvrage. Les opérations de plantations se dérouleront aux premières saisons favorables et seront fonction du planning d'avancement des travaux.
- 6.3.3. Engazonnement	Espaces communs.
- 6.3.4. Arrosage automatique	Incorporé aux espaces verts en terrasses extérieures.
- **<u>6.4. Aires de jeux et équipements sportifs :</u>**	
- 6.4.1. Piscine - Pédiluve	Configuration suivant plan de principe architectural. Plage en caillebotis bois reconstitué. Sanitaires, cabines/vestiaires : finitions peinture satinée en murs, velours mat en plafonds. Douches collectives extérieures. Local technique : finition béton brut.
- 6.4.2 Salle de remise en forme	Accueil, bureau, vestiaires, sanitaires, SPA, coin gymnastique. Pour l'ensemble : - Sols : carrelage ou vinyle en lés et/ou dalles au choix de l'architecte. - Murs : peinture satinée et/ou projection gouttelette coloris au choix de l'architecte. - Plafonds : peinture mat velours et/ou projection gouttelette.
- 6.4.3 Fontaine	Implantation confère plan de principe architectural. Ensemble métallique pré-laqué et/ou béton préfabriqué.
- **<u>6.5. Eclairage Extérieur :</u>**	
- 6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble	Par hublots étanches en applique ou plafonniers.
- 6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres	Par bornes.

6.6 – <u>Clôtures :</u>	
- 6.6.1. Sur rue	Néant.
- 6.6.2. Avec les propriétés voisines et entre les lots.	Clôtures adaptées permettant la privatisation des lieux : au choix de l'architecte.
6.7 - <u>Réseaux Divers :</u>	
- 6.7.1. Eau	Raccordement au réseau public de chaque lot.
- 6.7.2. Gaz	Néant. Pas de gaz dans le groupement.
- 6.7.3. Electricité (poste de transformation extérieur)	Néant.
- 6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs	Poteau incendie existant à – 200m du site.
- 6.7.5. Egouts	Raccordement au réseau EU de chacun des lots. Le regard de branchement en limite de voie est commun à l'ensemble de l'opération.
- 6.7.6. Epuration des eaux	Néant.
- 6.7.7. Télécommunications	Raccordement au réseau de téléphone.
- 6.7.8. Drainage du terrain	Néant.
- 6.7.9 Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux.	Naturelle.

N O T A :
Il est expressément entendu que le Maître d'oeuvre pourra, avec l'accord du Maître de l'Ouvrage, accepter des entreprises ou proposer de lui-même le remplacement des prestations qu'il jugera au moins similaire, c'est-à-dire de caractéristiques équivalentes ou supérieures notamment si des impératifs techniques, esthétiques ou d'approvisionnement l'exigent.

Pour valoir ce que de droit,

Document composé de 17 pages (recto).

Date et signature :

le promoteur

RÉALISATIONS SACIF

La société SACIF

S.A.C.I.F. Société d'Aide de Conseil et d'Intervention Financière, filiale immobilière fondée en 1988 d'un groupe exerçant des activités de négoce et prestations de service dans les DOM-TOM réalise principalement des opérations immobilières adossées à un système de défiscalisation. Cette entreprise, grâce à sa force de travail homogène et à sa rigueur de gestion, a fait face à l'évolution du marché immobilier et exerce son activité dans les DOM-TOM, sur la Côte d'Azur, la Côte Atlantique et les Pyrénées.
La société SACIF a toujours, dans ses réalisations (en montagne ou en zones urbaines) respecté et offert des prestations de qualité, en partenariat avec les différents intervenants (gestionnaires, architectes, commercialisateurs ...).

SOCIETE D'AIDE DE CONSEIL ET D'INTERVENTION FINANCIERE
SA au capital de 12 177 363 € RCS : Paris B 343 920 641
Siège social : 9 rue Baudoin - 75013 Paris - Tèl. : (0)1 55 75 61 61 - Fax : (0)1 55 75 61 62
Agence de Bordeaux : 29 bis allée de Chartres - 33000 Bordeaux - Tèl : (0)5 56 44 05 84 - Fax : (0)5 56 44 02 58

SACIF IMMOBILIER

RÉALISATION SACIF

RÉALISATION SACIF

investissement

Pourquoi investir dans une résidence de tourisme ?

Définition

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé constitué d'appartements entièrement meublés, profitant d'équipements et de services communs.

Elle est classée par arrêté préfectoral, après avis de la commission Départementale d'action Touristique.

Elle est exploitée de manière permanente ou saisonnière par un gestionnaire unique.

Préambule

Le constat du marché et de la conjoncture

> La France, 1ère destination touristique mondiale : 8 millions de visiteurs par an.
> Une population consommatrice de loisirs et vacances en « période creuse », en constante progression avec les Seniors !
> Politique de développement des vacances familiales (chèques Vacances, RTT, congés parentaux, etc.).
> Fractionnement des vacances de plus en plus pratiqué et développement de longs week-ends.

Le marché des hébergements de vacances

Sur les cinq types d'hébergements principaux de vacances (famille/amis, camping, hôtels, locations individuelles, résidences de tourisme) ; les résidences de loisirs représentent 25% du parc touristique marchand.

1 séjour sur 2 est effectué à la montagne.

Demande de location supérieure à la capacité d'hébergement malgré une augmentation de la capacité des résidences de loisirs de 74% en 10 ans.

Les séjours à la montagne représentent 1/3 des nuitées de vacances des français. La destination montagne est toujours en tête de choix.

Comment se constituer un patrimoine immobilier de qualité et réussir son investissement ?

> Un site touristique de 1er ordre.
> Un emplacement de qualité.
> Des baux fermes et renouvelables d'une duré minimale de 9 ans.
> Un gestionnaire avec une signature majeure.
> Une rentabilité garantie.

La réponse sur le marché

> Des résidences de qualité.
> Un bail unique : 9 ans ferme et renouvelable.
> Une rentabilité élevée et garantie.
> Une indexation des loyers sur l'indice INSEE du coût de la construction.
> Un expert de la gestion de renom : Resitel, Groupe LAGRANGE.

investissement

Une fiscalité attrayante

Pour l'achat d'un appartement en pleine propriété dans un site touristique et par un bail commercial conférant à une société spécialisée l'exploitation du bien en tant que résidence de tourisme.

La récupération de TVA

Le montant de la T.V.A. liée à l'acquisition de l'appartement est remboursée au propriétaire par l'administration fiscale (modalités de récupération effectuées par nos services).
Le statut de loueur en meublé non professionnel ou de loueur en meublé professionnel
(si les revenus tirés de la location en meublé de ces logements atteignent le seuil de 22.867,35 € annuel).
Dans le cas du loueur en meublé non professionnel (LMNP) les revenus tirés de la location sont déclarés dans la catégorie des BIC. Ainsi les déficits fiscaux provoqués par l'acquisition sont reportables sur les revenus de même nature.
À la différence des LMNP, les loueurs en meublé professionnels (LMP) peuvent imputer leurs déficits sur les revenus globaux.

Zone de revitalisation rurale

Le logement doit être situé en France dans une zone de revitalisation rurale des communes appartenant aux territoires ruraux de développement prioritaire (TRDP), acquis à compter du 01/01/99 et achevé entre le 01/01/2001 et le 31/12/10. Sont concernés par ce dispositif les logements neufs ou en l'état de futur achèvement.

La réduction d'impôt pour l'investissement en zone de revitalisation rurale (ZRR)

Une réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement HT, plafonnée à 50 000 € pour une personne célibataire ou à 100 000 € pour un couple marié. Celle-ci est étalée sur six ans, à raison du sixième de l'avantage maximal chaque année.

En contrepartie, l'acquéreur s'engage à louer nu le logement à un exploitant de Résidence de Tourisme pendant 9 ans minimum par le biais d'un bail commercial.

Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit l'achèvement de l'immeuble ou de l'acquisition.

L'avantage fiscal permet l'utilisation du logement jusqu'à huit semaines par an. Le revenu brut foncier doit être déclaré par le propriétaire et doit correspondre au loyer annuel normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

Les revenus afférents au logement sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (ce qui empêche de cumuler la réduction d'impôt et le statut de loueur en meublé). Ainsi, il est fréquent de constituer un déficit foncier permettant de réaliser une économie d'impôt supplémentaire. Les charges déductibles sont limitées à 6 % par an pendant 11 ans. La réduction est accordée à un particulier, mais aussi lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI).

le gestionnaire

Exemple de résidences de la gamme classic du Groupe Lagrange

LAGRANGE Classic

Le rôle du gestionnaire

Celui-ci offre les appartements à la location, à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle exclusivement touristique.

> Il verse aux propriétaires des appartements, un loyer garanti et indexé, dans le cadre d'un bail de 9 ans
> Il entretien le patrimoine du propriétaire et supporte outre ses charges d'exploitation, les consommations locatives (eau et électricité).
> Il propose les prestations de service ci-après : commercialisation à l'étranger, messagerie, location de draps et linge de toilette, ménage à la carte, accueil, assistance durant le séjour.

Présentation de la société

Le preneur de bail de la résidence «Les Jardins de l'Oyat» est la Société Resitel (sous la marque Lagrange Classic), Groupe LAGRANGE.

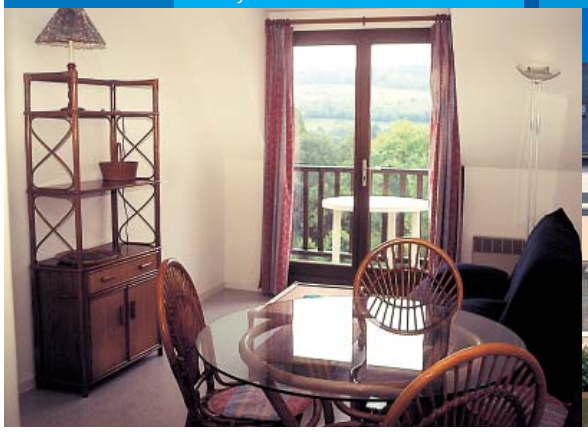
La Société LAGRANGE existe depuis 1876 et est opérationnel dans le tourisme depuis plus de 35 ans.

LAGRANGE est aujourd'hui le leader européen de la location meublée à la semaine.

LAGRANGE, c'est :

> 5 centrales de réservation à Bruxelles, Genève, Londres, Paris et Stuttgart,
> la confiance de plus de 8 000 agences de voyages,
> plus de 3 millions de brochures éditées chaque année,
> 160 résidences totalisant 48 000 lits.

le gestionnaire



Exemple de résidences de la gamme classic du Groupe Lagrange

LAGRANGE Classic

Un savoir-faire «sur mesure» dans le haut de gamme

Constitué d'une équipe d'experts dans l'exploitation de résidences touristiques haut de gamme, Resitel, sous la marque Lagrange Classic, est un gestionnaire qui met son expérience à la disposition des opérateurs, qu'ils soient particuliers ou collectivités pour gérer leur patrimoine.

Les domaines d'activités

Études de faisabilité

> Analyse du site et de son potentiel.
> Étude de marché.
> Validations et préconisations.
> Business plan.

Assistance au développement d'une opération

> Élaboration des montages juridiques et financiers.
> Définition d'un cadre administratif et juridique adapté au projet.
> Définition du produit et des équipements.
> Suivi de la qualité des prestations.
> Réception et mise en exploitation.

Commercialisation et exploitation de résidences

> Commercialisation : établissement d'un plan marketing et mise en marché du produit sur les principaux marchés touristiques français, européens et longs courriers.
> Valorisation de l'activité : par la qualité des prestations, des services (hébergement et restauration) et l'optimisation des résultats.
> Élaboration des bugdets d'exploitation et d'investissement et reporting.
> Gestion administrative et comptable.
> Gestion et formation du personnel.

MIMIZAN ■ LES JARDINS DE L'OYAT

le gestionnaire

Exemple de résidences de la gamme classic du Groupe Lagrange

LAGRANGE Classic

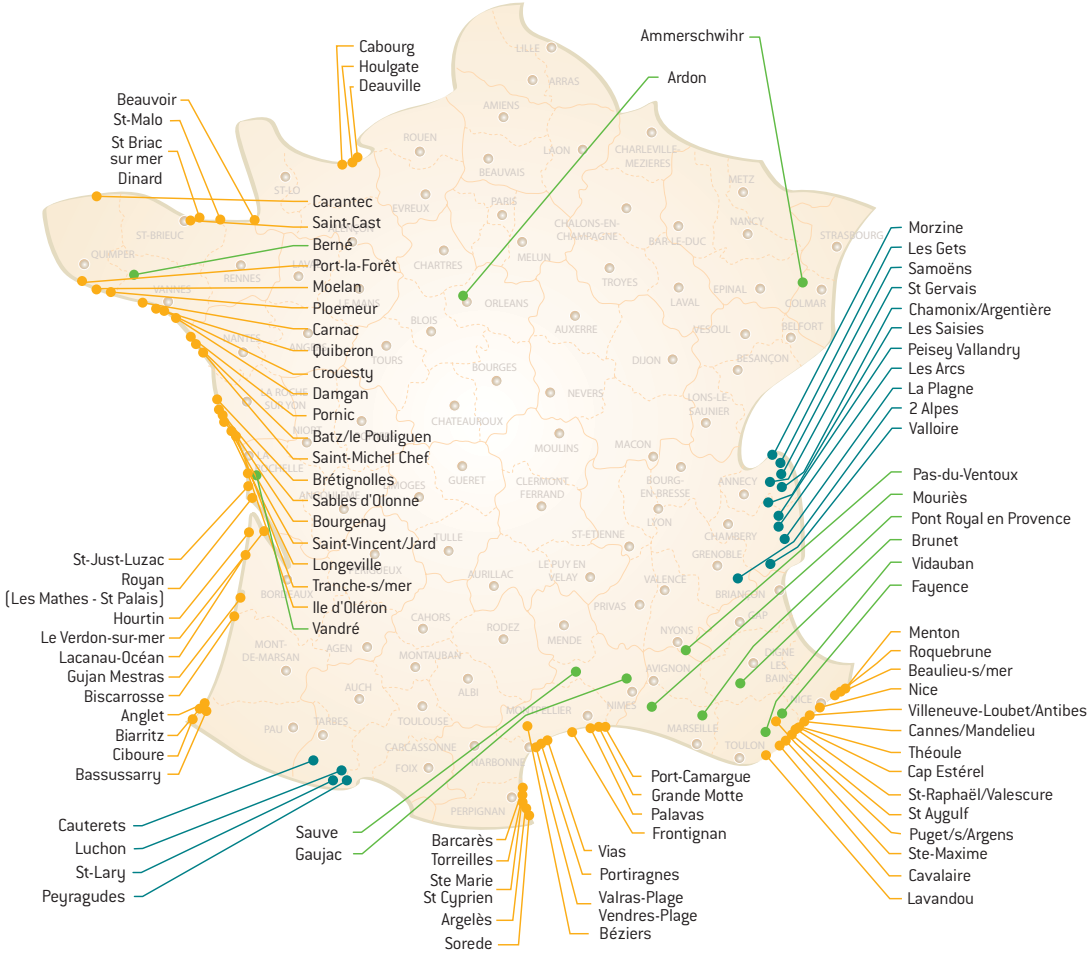
Quand l'immobilier se fait aussi vacances, un privilège réservé aux propriétaires Lagrange*

La bourse d'échange Lagrange

Accessible aux propriétaires, par le biais de la Carte Club Lagrange, vous pouvez choisir de séjourner dans votre résidence, ou dans l'une de nos 160 destinations en France et aux Antilles.

Notre «Service propriétaire», saura vous assister, et reste à votre disposition au 01 47 54 60 00.

Outre ces 160 résidences, vous profiterez à loisir d'une réduction de 10 % sur l'ensemble des produits de nos catalogues et de bien d'autres surprises réservées aux membres du Club des Propriétaires Lagrange.



infos pratiques

LAGRANGE Classic

Resitel - LAGRANGE MODE D'EMPLOI

Vous avez confié ou allez le faire prochainement le bien de vos clients à la société Resitel, sous la marque Lagrange Classic, gestionnaire de la résidence LES JARDIN DE L'OYAT à MIMIZAN. Pour répondre aux interrogations éventuelles des propriétaires et les aider dans leurs différentes démarches administratives, Resitel met à leur disposition ce petit mémento pratique.
Ce guide leur sera utile au cours de leur partenariat avec la société Resitel.

L'ensemble de l'équipe de Resitel reste à votre service pour vous apporter tout éclaircissement complémentaire.

LAGRANGE PATRIMOINE CONSEIL
Géraud Cornillon.

La signature du bail commercial

Elle se fera en même temps que votre réservation ou au plus tard en même temps que la réitération de l'acte authentique. Ce bail sera conclu entre le propriétaire et la société Resitel dont le siège est 62/64, bd Pereire – 75017 PARIS.

A l'occasion de la remise des clés, un état des lieux contradictoire sur place sera effectué en présence du propriétaire et d'un représentant de la société Resitel.

Le cas échéant, un inventaire détaillé sera également établi.

Ces documents sont établis en deux exemplaires et signés par les deux parties, l'un sera remis au propriétaire et l'autre sera conservé par Resitel.

Réception des parties et équipements communs

Elle s'effectue entre le Maître de l'Ouvrage et le Syndic provisoire.

Remise des clés

Le Maître de l'Ouvrage fournit en général un jeu de trois clés qui sont obligatoirement remises au Preneur du bail qui a la responsabilité juridique de l'appartement durant toute la durée du bail.

Le suivi des appartements

Pour garantir et valoriser le patrimoine des propriétaires, il a été mis en place une organisation opérationnelle Resitel qui s'articule autour d'une Direction Centrale de l'Exploitation, d'une Direction Régionale, et d'un Responsable de Résidence assisté de personnels d'accueil, de services et techniques. Le Responsable de Résidence et ou le Directeur Régional sont joignables par téléphone ou par mail. Le numéro de téléphone et/ou adresse mail vous seront communiqués par le service Propriétaires.

LAGRANGE Classic

Les missions confiées au Responsable de Résidence sont l'accueil, la mise à disposition d'un appartement parfaitement entretenu et prêt à vivre, la fourniture des services et prestations inclus dans les prix ou vendus à la carte, l'assistance aux propriétaires et clients pendant leurs séjours, l'établissement d'un état des lieux de l'appartement à la fin du séjour, l'organisation administrative et technique et le suivi de l'exécution des travaux d'entretien dans les appartements et dans les parties et équipements communs.

Ces services et prestation sont des fondamentaux dans l'organisation Resitel. Ils visent à satisfaire les vacanciers et propriétaires et à valoriser e patrimoine des propriétaires investisseurs.

Le réglement des loyers

Ils sont assurés par Resitel, automatiquement, aux échéances fixées dans le bail. Ils sont effectués par letttre-chèque et adressés au titulaire du bail.

Toute modification dans l'adresse, la situation personnelle du titulaire du bail, doit être mentionnée par courrier à Resitel dans les plus brefs délais.

Les occupations propriétaires

Selon le type d'investissement et modèle de bail, sauf stipulation contraire, le propriétaire dispose de semaines d'occupation pour son usage personnel.

Il recevra deux fois par an, un formulaire de demande d'occupation vers le 15 juin de chaque année pour l'hiver et le 15 novembre de chaque année pour l'été.

À réception, il disposera d'un délai de deux mois pour communiquer ses dates d'occupation.

Ainsi, pour l'hiver soit de novembre à avril inclus, il devra transmettre ses souhaits avant le 15 août de chaque année et pour l'été soit de mai à octobre inclus le 15 janvier de chaque année au plus tard.

Lorsque les occupations sont conformes aux conditions du bail, le propriétaire recevra en retour un exemplaire du formulaire comportant la mention « ENREGISTRÉ ».

Il sera alors attendu à la résidence pour disposer de son appartement aux dates convenues sans autres formalités.

Son appartement lui sera fourni propre, sanitaires désinfectés, il devra le rendre dans le même état. S'il ne souhaite pas effectuer lui-même le nettoyage complet, Resitel s'en chargera à sa place. Une participation de 20 à 50 € lui sera alors retenue et déduite directement de son loyer.

À son arrivée, le propriétaire peut bénéficier du service VIP Resitel sur place moyennant une participation de 39 €. Il trouvera alors dans son appartement les draps et le linge de maison, les lits faits à l'arrivée et un cadeau de bienvenue.

Si le propriétaire change d'avis

Tout changement est possible à n'importe quel moment dès l'instant où cela ne perturbe pas les plannings. Le propriétaire devra se mettre en rapport avec le planning central qui étudiera sa demande et fera tout son possible pour le satisfaire.

infos pratiques

LAGRANGE Classic

Les services « plus » Resitel

- L'accueil personnalisé des propriétaires.
- La bourse d'échange.
- L'accès à de nombreux services gratuits.
- Carte de France avec stations.

Lorsque le propriétaire sait d'avance qu'il ne souhaite pas séjourner dans son appartement, il lui suffit de cocher dans le formulaire d'occupation la case **bourse d'échange** et de donner une indication sur la région qui l'intéresse.

Un délai de huit semaines à réception de sa demande sera nécessaire à son traitement.

La compensation des semaines se fait en fonction du découpage de la saison, haute, moyenne et basse saisons.

Ce découpage est bien sûr différent en fonction de la situation de la résidence mer ou montagne.

Ainsi une semaine du mois de février sur "LES ARCS" correspondra à une semaine du mois d'août sur "SAINTE-MAXIME". Signer un bail avec Resitel, société du Groupe Lagrange, 1er distributeur européen, ouvre des horizons nouveaux aux propriétaires : la France entière, mais aussi l'Espagne, le Portugal, l'Italie, la Suisse et l'Autriche s'offrent à eux à des conditions plus que préférentielles.

Par le jeu de la compensation avec le loyer, ils peuvent également bénéficier du financement gratuit de leurs vacances. Celles-ci peuvent être déduites directement de leur loyer, ils n'ont donc pas à avancer l'argent, ni à se soucier des règlements (acomptes, soldes etc…).

Les engagements du GROUPE LAGRANGE

1. Le droit de changer d'avis

Vous avez opté pour un contrat avec occupations personnelles ou au contraire vous ne pensiez pas venir dans votre appartement au moment de votre achat. Il vous sera possible, après accord du service propriétaires, de transformer votre contrat initial à l'issue des trois premières années et de changer de pack.

2. Le droit de restituer les semaines d'occupation non utilisées

Vous avez opté pour un pack loisirs et vous ne pouvez « consommer » vos semaines. Vous avez la possibilité de les remettre à la disposition du gestionnaire qui vous reversera 50% du tarif public pour les semaines effectivement louées.

3. Le droit à un accueil personnalisé

Pour rendre vos séjours personnels encore plus agréables, LAGRANGE en fait plus pour vous :
La location du linge de maison vous est offert et pour les résidences où ce service existe déjà, vous avez droit à 2 séances de sauna ou hammam gratuites au cours de votre séjour.

4. Le droit de partir souvent à des conditions avantageuses

Besoin de changer d'air ? Avec LAGRANGE c'est possible !
Sur les gammes Lagrange Prestige, Lagrange Family et Lagrange Classic exclusivement.
Profitez des forfaits week-ends en dernière minute (vendredi, samedi/dimanche ou samedi/dimanche/lundi). Pour 40 €, vous pouvez partir où bon vous semble, en fonction des disponibilités et en réservant le jeudi au plus tard.
LAGRANGE aura le plaisir de vous fournir gratuitement le linge de toilette.

5. Le droit à la liberté

Avec une bourse d'échange valable sur plus de 156 résidences en France, vos horizons s'élargissent moyennant une petite participation de 59 € par séjour.

les packs

Rentabilités locatives

PACK INVEST EXCELLENCE

Votre loyer est garanti sur 9 ans avec une rentabilité sur votre investissement de **4,25 % ht sur prix immobilier ht seul.*** Vous privilégiez les économies d'impôts et de taxes à l'occupation de votre appartement.
Vous vous garantissez un patrimoine de grande qualité, tout en assurant un complément « revenu retraite ».

* Hors parking

PACK LOISIR SERENISSIME

Votre loyer est garanti sur 9 ans avec une rentabilité sur votre investissement à la carte.
Vous profitez de votre bien sans avoir à en assumer les contraintes.
Vous occuperez votre appartement à votre guise jusqu'à 8 semaines dans l'année, et ce sur toutes périodes ! Étude personnalisée sur demande.
Calculez vous-même votre rentabilité (cf. p21).

PACK LOISIR OPTIMUM

Votre loyer varie en fonction du taux de remplissage de votre appartement et ce sans plafond maximum !

Selon vos besoins, vous pouvez choisir de louer votre appartement ou de l'occuper, et ce jusqu'à 6 mois par an.

les packs

Calculez vous-même votre rentabilité…

RENTABILITÉ MAXIMALE (PACK « INVEST » SANS OCCUPATION) ..... = + 4,25 % HT/HT

Votre Sélection

Semaine Très Haute Saison	nombre ..... x 0.60 = - ..... %
Semaine Haute Saison	nombre ..... x 0.35 = - ..... %
Semaine Moyenne Saison	nombre ..... x 0.15 = - ..... %
Semaine Basse Saison	nombre ..... x 0.10 = - ..... %

Votre Rentabilité à la carte : ..... = + ... % HT/HT
(Soit 4,25 % - nombre de semaine x coefficient)

Feuillet à compléter et à retourner avec le contrat de réservation.

calendrier

Calendrier des saisons : base été 2006

JANVIER

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

FÉVRIER

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29						

MARS

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

AVRIL

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

MAI

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

JUIN

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

JUILLET

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

AOÛT

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

SEPTEMBRE

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

OCTOBRE

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

NOVEMBRE

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

DÉCEMBRE

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

- basse saison
- moyenne saison
- haute saison
- très haute saison

RESITEL

MIMIZAN

LES JARDINS DE L'OYAT

Base 2006 (Prix TTC par semaine occupée)

	29/07-19/08	15/07-29/07	08/07-15/07 19/08-26/08	01/07-08/07	24/06-01/07 26/08-02/09	10/06-24/06 02/09-09/09	08/04-06/05 27/05-10/06 09/09-16/09	06/05-27/05 16/09-30/09
24	€ 398	€ 358	€ 323	€ 258	€ 200	€ 145	€ 115	€ 88
25	€ 463	€ 415	€ 375	€ 298	€ 230	€ 168	€ 133	€ 100
36	€ 495	€ 445	€ 403	€ 320	€ 248	€ 180	€ 143	€ 110
367	€ 550	€ 495	€ 448	€ 355	€ 275	€ 198	€ 155	€ 118

PROMOTIONS BROCHURES APPLICABLES :
21 jours = 14 ou 14 jours = 12 pour tout séjour avant le 01/07 et à partir du 19/08.

Minimum Annuel Garanti (TTC)	
24	**1.700 €**
25	**1.975 €**
36	**2.200 €**
367	**2.500 €**

CALENDRIER SAISON ETE 2006

08/04 - 15/04	HS
15/04 - 22/04	HS
22/04 - 29/04	HS
29/04-06/05	HS
06/05-13/05	BS
13/05-20/05	BS
20/05-27/05	BS
27/05-03/06	BS

03/06-10/06	BS
10/06-17/06	MS
17/06-24/06	MS
24/06-01/07	MS
01/07-08/07	HS
08/07-15/07	HS
15/07-22/07	HS
22/07-29/07	HS
29/07-05/08	THS

05/08-12/08	THS
12/08-19/08	THS
19/08-26/08	HS
26/08-02/09	MS
02/09-09/09	MS
09/09-16/09	MS
16/09-23/09	BS
23/09-30/09	BS

THS = *Très Haute Saison* **HS** = *Haute Saison* **MS** = *Moyenne Saison* **BS** = *Basse Saison*

La grille et le calendrier seront réactualisés chaque année notamment en fonction des vacances scolaires européennes et des découpages Samedi/Samedi.

Commercial/Relations Propriétaires : 62-64 Boulevard Pereire – 75017 PARIS
Siège Social : Résidence l'Esplanade – 65170 VIELLE AURE
SA au CAPITAL de 164 000 € - RCS BAGNERES DE BIGORRE : 323 752 295 – SIRET : 323 752 295 00051 – CODE APE : 702a
Cartes Professionnelles n° 65465014 et n° 65465033 – Garanties : Mutuelles du Mans Cautions S.A.